



**Freie und Hansestadt Hamburg**  
Bezirksamt Wandsbek  
Bezirksversammlung

<b>Beschlussvorlage</b>	Drucksachen-Nr.: <b>20-3328.3</b> Datum: 06.12.2016 Status: öffentlich
-------------------------	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	13.12.2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Duvenstedt 18 – Lohe/Tangstedter Weg**  
- Zustimmung zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens  
- Zustimmung zur Durchführung einer öffentlichen Plandiskussion am 23.01.2017

**Sachverhalt:**

- *Beschlussvorlage (Drs. 20-3328.1) wurde im Planungsausschuss am 01.11.2016 ver- tagt. Die Verwaltung hat die Vorlage um den Wunsch des Vorhabenträgers zur Ansied- lung eines Bäckers an der Straße Lohe ergänzt.*
- *Beschlussvorlage (Drs. 20-3328.2) wurde im Planungsausschuss am 22.11.2016 ver- tagt. Die Verwaltung hat die Vorlage um die Änderung des Datums der öffentlichen Plan- diskussion ergänzt.*

**A. Anlass der Planung**

Der Eigentümer des Grundstückes Lohe 59/61 in Duvenstedt hat der Verwaltung mitgeteilt, dass die bisherige Nutzung des Flurstücks 1096 sowie des benachbarten von der Stadt gepachteten Flurstücks 173 als Rasenschule (Herstellung und Vertrieb von Rollrasen) seit 2014 nicht mehr fortgeführt werde und auch kein Pächter für die landwirtschaftlichen Flächen gefunden werden konnte. Er schlägt daher der Verwaltung vor, auf den Flächen Wohnungsbau zu Deckung des hamburgweiten Wohnungsbedarfs im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen. Davon ausgehend hat die Verwaltung die anliegende Massenstudie (siehe Anlage) als Vorschlag für eine mögliche Bebauung erarbeitet.

**B. Bebauungs- und Freiraumkonzept**

Das Bebauungskonzept sieht beiderseits einer "grünen Fuge", die den Freiraumverbund zwi- schen den südlich davon gelegenen Freiflächen und den nördlich davon anschließenden Land- schaftsraum sichert, in etwa gleichrangig verteilt ca. 45 und 42, also insgesamt ca. 87 Wohnein-

heiten vor. Die geplante Bebauung erhält damit eine aufgelockerte, jedoch klare räumliche Fassung. Dabei setzt sich die Bebauung typologisch aus Doppelhäusern im westlichen Teil sowie Stadtvillen am nördlichen Rand und beiderseits der „grünen Fuge“ sowie kleineren Geschosswohnungsbauten zur Straße Lohe hin zusammen. Die Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen mit Wendekehren und Anbindung an den Tangstedter Weg im Westen bzw. die Straße Lohe im Osten. Mögliche Quer-/ Schleichverkehre werden damit von vornherein unterbunden.

Für alle Gebäude werden zwei Geschosse zzgl. Dach- oder Staffelgeschoss angenommen. Die Geschosswohnungsbauten östlich der „grünen Fuge“ sollen gemäß Beschluss der Bezirksversammlung vom 13.10.2016 (Drs. 20-3416) für eine öffentlich-rechtliche Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im Standard des dauerhaften, geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden. Im Bereich der Straße Lohe plant der Vorhabenträger zudem nicht störende gewerbliche Flächen für beispielsweise einen Bäcker in einem ggf. erweiterten Erdgeschoss.

Wichtige Baum- und Knickbestände können im Rahmen des Plankonzeptes weitgehend erhalten werden. Die bereits im bestehenden Bebauungsplan Duvenstedt 15 festgesetzte Grünfläche am Nordrand im Übergang zur Landschaft (Landesgrenze) soll mit der Möglichkeit, dort weiterhin eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer mit Anschluss an das umgebende Wegenetz zu entwickeln, beibehalten werden.

Das Flurstück 1096 ist derzeit mit zwei Wohnhäusern und Hallen der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung bebaut. Der Grundstückseigentümer sieht vor hiervon das Wohnhaus Lohe 59 zu erhalten und in die zukünftige Bebauung zu integrieren. Die übrigen Gebäude würden abgerissen.

### C. Plangebiet, Geltendes Planrecht, Planbedarf

Der Bebauungsplan Duvenstedt 15 von 1995 setzt an der Landesgrenze das Flurstück 1076 mit einer Breite von 10 m als öffentliche Grünfläche fest. Die Flächen der ehemaligen Rasenschule sowie zwei angrenzende Grundstücke sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Das Plangebiet des vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Anlage) soll neben den Flurstücken 173, 1076 und 1079 und angrenzenden Straßenflächen, auch die Flurstücke 1095 und 1306 (Tangstedter Weg 60 und 60b) enthalten, die mit zwei Einfamilienhäusern bebaut sind. Diese Flurstücke können erstmalig als Wohnbaugrundstücke planungsrechtlich gesichert werden, wären jedoch nicht Teil des Vorhabengebiets.

Im Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg ist das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Landschaftsprogramm stellt das Plangebiet als Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dar; es ist außerdem Teil einer Landschaftsachse. Daraus ergeben sich bei einer Aufstellung des Bebauungsplans auch auf Ebene von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm Änderungsbedarfe.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird u.a. ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu schließen sein.

Es wird vorgeschlagen, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung Duvenstedt 18 einzuleiten und vor Ort eine öffentliche Plandiskussion nach dem BauGB am 23.01.2017 durchzuführen.

### **Petition/Beschluss:**

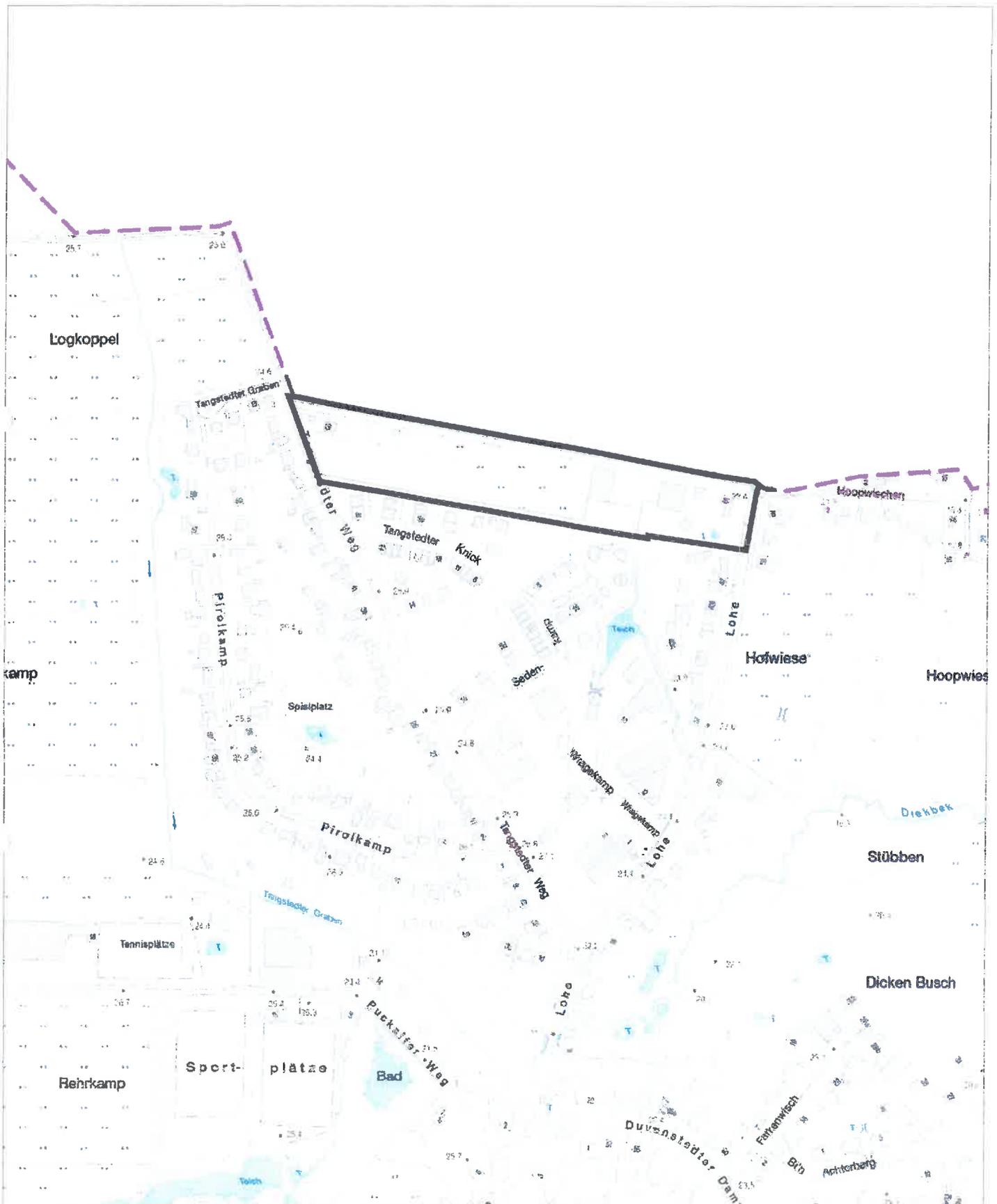
Der Planungsausschuss wird gebeten,

- der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Duvenstedt 18 und
- der Durchführung einer öffentlichen Plandiskussion am 23.01.2017 zuzustimmen.

**Anlage/n:**

- Einleitungskarte – Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Duvenstedt 18
- Massenstudie – Lohe/Tangstedter Weg

# Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens: Duvestedt 18



**Plangebiet des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanverfahrens Duvestedt 18**

**M 1 : 5000**



Bereich Tangstedter Weg:  
45 Wohneinheiten

Bereich Lohe  
ca. 42 Wohneinheiten

öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Retentionsfläche

Kneipschützsteig

Tangstedter Weg

Lohe



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Bezirksversammlung

<b>Antrag</b>  SPD Bezirksfraktion Wandsbek BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Bezirksfraktion Wandsbek	<b>Drucksachen-Nr.: 20-3691</b> <b>Datum:</b> 06.12.2016 <b>Status:</b> öffentlich
---	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	13.12.2016

**Wohnungsbau in Duvenstedt sozial und ökologisch entwickeln**  
**Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Die Grünen**

**Sachverhalt:**

Um vorhandene Potentiale für die Entwicklung des dringend benötigten Wohnungsbaus zu nutzen, hat der Planungsausschuss auf Antrag der Koalition bereits am 01.12.2015 beschlossen, die Fläche Lohe/Tangstedter Weg (Flurstücke 173, 1076 und 1096 der Gemarkung Duvenstedt) in das Wohnungsbauprogramm aufzunehmen.

Die Koalition hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnungsbau sozial und ökologisch zu entwickeln. In der Bezirksversammlung am 13.10.2016 wurde daher eine Empfehlung an die zuständige Fachbehörde beschlossen, einen Teil der Fläche für die öffentlich-rechtliche Unterbringung von geflüchteten Menschen zu nutzen.

Bereits am 27.09.2016 wurde seitens der Verwaltung ein erster Entwurf für die Entwicklung des Wohnungsbaus auf den oben benannten Flurstücken mit einer Beschlussvorlage zur Einleitung des Bebauungsplans Duvenstedt 18 vorgelegt. Hier gilt es jetzt politisch zu konkretisieren, wie die Beschlüsse vom 01.12.2015 und vom 13.10.2016 ausgestaltet werden und in die weitere Planung einfließen sollen.

Dies vorausgeschickt möge der Planungsausschuss folgendes beschließen:

**Petitum/Beschluss:**

Im Rahmen des Planverfahrens Duvenstedt 18 sollen folgende Punkte im städtebaulichen Vertrag zwischen Verwaltung und Vorhabenträger berücksichtigt und umgesetzt werden:

1. Insgesamt können 87 Wohneinheiten errichtet werden (45 im westlichen und 42 im östlichen Teil).
2. Im östlichen Teil an der Straße „Lohe“ soll ein Geschäftshaus mit kleineren Läden errichtet werden (z.B. für eine Bäckerei oder ein Fahrradgeschäft).

3. 34 der vom Investor geplanten 42 Wohnungen im Bereich östlich der Retentionsfläche (Lageplanentwurf vom 27.09.2016) sollen im Sinne der am 13.10.2016 beschlossenen Empfehlung an die zuständige Fachbehörde für eine öffentlich-rechtliche Unterbringung angemietet werden. Diese 34 Wohnungen sind als Sozialwohnungen im 1. Förderweg zu errichten.  
Für eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wird die Verwaltung gebeten, noch vor der öffentlichen Plandiskussion vor Ort über das geplante Vorhaben und die öffentlich-rechtliche Unterbringung gemeinsam mit dem Investor zu informieren und Gelegenheit für Diskussion und Anregungen zu geben.
4. Sämtliche Gebäude im Plangebiet sind im Energieeffizienzstandard KfW40 nach der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen EnEV (aktuell 2016) zu errichten.

Sofern Sattel- oder Walmdächer realisiert werden sollen, sind darüber hinaus die folgenden Punkte im Bebauungsplan zu regeln:

5. 90% der nach Süden ausgerichteten Dachflächen sind mit Solaranlagen mit einer Kollektorfläche im Verhältnis 1:1 zur Dachfläche auszustatten.
6. Die Baukörper sind so zu stellen, dass eine der Dachflächen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption in etwa nach Süden ausgerichtet ist und nicht durch andere Baukörper oder neue Bäume verschattet wird.
7. Es sollen nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung bis max. 45° errichtet werden. Die Drempehöhe muss über die gesamte Gebäudelänge einheitlich sein und auf max. 1 m begrenzt werden.
8. Wenn Gauben errichtet werden sollen, sind diese als Schleppgauben auszuführen, damit eine Belegung durch Solarkollektoren möglich ist.

Wenn Flachdächer (auch bei Nebengebäuden) realisiert werden sollen, sind folgende Punkte im Bebauungsplan festzusetzen:

9. Die Baukörper sind so stellen, dass die Dachflächen nicht durch neue andere Baukörper oder durch neue Bäume verschattet werden.
10. 100% der Dachflächen (auch auf Nebengebäuden) mit Ausnahme der Bereiche für technische Aufbauten sind mit Solaranlagen mit einer Kollektorfläche im Verhältnis 1:3 zur Dachfläche zu belegen (auf 3 qm Dachfläche wird 1 qm Kollektorfläche errichtet).

Abschließend sollen unabhängig von der Dachform folgende Punkte im Bebauungsplan vorgegeben werden:

1. Vorhandene Knicks sind zu erhalten. Wenn dennoch Knicks entfernt werden müssen, müssen diese ersetzt werden.
2. Nachpflanzungen dürfen nur mit heimischen Gehölzen erfolgen.
3. Im Rahmen eines Bauvorhabens entfernte Gehölze müssen auf dem Grundstück im Verhältnis 1:1,5 durch neue Gehölze ersetzt werden (für 1 Baum 1,5 neue Bäume. Für 1 m Knick 1,5 m neuer Knick). Es ist aufzurunden.
4. Zuwegungen sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau zu realisieren.
5. Die Außenbeleuchtung auf privaten Flächen ist mit Beleuchtungstechnik auszustatten, die nach dem aktuellen Stand der Technik den geringsten Energieverbrauch für die erforderliche Nutzung besitzt (z.B. LED-Technik). Die Anlagen sollen außerdem mit einem insektenfreundlichen Licht ausgestattet werden. Die Verwaltung möge gemeinsam mit dem Investor zusammen mit der Fachbehörde klären, ob diese Technik auch in den ggf. neu anzulegenden öffentlichen Flächen des Plangebiets eingesetzt werden kann.

Darüber hinaus möge die Verwaltung darauf hinwirken, dass in Eigeninitiative durch den Investor sämtliche Flachdächer (auch auf Nebengebäuden) als Gründächer ausgeführt werden.

**Anlage/n:**  
keine Anlage